

**ՀՀ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՇՈՒԿԱՅԻ ԽՆԴԻՐՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՈՒՄԸ PESTEL  
ՎԵՐԼՈՒԾԱԿԱՆ ՍՈՐԵԼԻ ՄԻՋՈՑՈՎ**

**Զարա Զաուրի Մանվելյան\*, Լիլիթ Էրիկի Մարկիսյան**

*Ճարտարապետության և շինարարության Հայաստանի ազգային համալսարան, ք. Երևան, ՀՀ*

*\*zaramanvelian@gmail.com*

*Հոդվածում ամփոփված են ՀՀ բնակելի անշարժ գույքի շուկայի վիճակի վերլուծության հիմնական մոտեցումները և վերջին տարիների չափավոր աճի միտումները: Կիրառված է PESTEL վերլուծական մեթոդը, որը հիմնված է ոլորտի մասնագետների շրջանում իրականացված հարցումների և վերլուծական գործակիցների դիտարկման վրա, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայի օրինակով բացահայտվել են գործոնների ազդեցության և կարևորության դրսևորման հավանականությունը: Առաջարկվում է անշարժ գույքի շուկայի իրավիճակի գնահատման շրջանակն ընդլայնելու համար օգտագործել PESTEL-ի որակական վերլուծությունը՝ առաջարկվող գործողությունների ծրագիր հետագա զարգացման ռազմավարություն ձևավորելու համար:*

**Բանալի բառեր.** *անշարժ գույքի շուկա, անշարժ գույքի օբյեկտ, PESTEL վերլուծություն, սպառնալիքներ, հնարավորություններ, ազդեցության և կարևորության գործոններ*

**Ներածություն**

Ինչպես հայտնի է, շուկայական տնտեսության հիմնական տարրն անշարժ գույքն է, որը հանդիսանում է արտադրության հիմնական միջոց և սպառման առարկա կամ օբյեկտ: Դա պայմանավորվածությունների համակարգ է, որի միջոցով գնորդներն ու վաճառողները միավորվում են՝ որոշելու որոշակի գին, որով կարող է տեղի ունենալ որոշակի ապրանքի փոխանակում, ինչպիսին է անշարժ գույքը [1]: Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծությունն իրենից ներկայացնում է շուկայի տվյալ հատվածի ընդհանուր և առանձին միտումների նպատակային ուսումնասիրություն և զարգացման կանխատեսում ինչպես ընդհանուր, այնպես էլ տարբեր հատվածներում: Մինչ օրս անշարժ գույքի կառավարման հիմնախնդրի վերաբերյալ միասնական գիտական մոտեցում չի ձևավորվել: Յուրաքանչյուր երկիր տվյալ բարդ գործընթացներում ձևավորում է սեփական շահերը, որոնց բնորոշ են համապատասխան զարգացման առանձնահատկություններ և դրանց իրականացման ձևերը:

ՀՀ անշարժ գույքի շուկան վերջին տարիներին չափավոր աճի միտումներից հետո 2022 թ. դրսևորել է էական ակտիվացում, ինչը հիմնականում բացատրվում է պոտենցիալ գնորդների դրական քաղաքական և տնտեսական սպասումներով: Այնուամենայնիվ, քանակական և գնային աճը ոլորտի մասնագետների կողմից որակավորված է որպես կարճաժամկետ ազդեցության արդյունք և հետագա տնտեսական ու ներդրումային խորքային բարեփոխումների բացակայու-

թյան պարագայում կարող է էապես դանդաղել, իսկ պահանջարկի աճի պայմաններում տեսանելի ապագայում առաջարկը ևս կմեծանա, և կայուն աճի միտումները կունենան ինչպես քանակական, այնպես էլ որակական գնային բնութագրեր:

Հայրենական հայտնի գիտնականների՝ Հ. Բաղդասարյանի, Է. Մեսրոպյանի, Ա. Մարկոսյանի, Մ. Սանդոյանի աշխատությունները նվիրված են անշարժ գույքի կառավարման զարգացման խնդրին [2-4]: Հոդվածի նպատակն անշարժ գույքի կառավարման ոլորտում գիտական գիտելիքների առանցքային հիմքերի որոշումն է, ինչպես նաև գիտելիքների զարգացման նախադրյալներն ու հեռանկարները բացահայտելն ու հիմնավորելը:

### Նյութեր և մեթոդներ

Ներկայումս արդիական հարցերից մեկն անշարժ գույքի շուկայի ակտիվ ձևավորումն ու զարգացումն է, որը թույլ է տալիս մեծ թվով քաղաքացիներին և կազմակերպություններին մասնակցել անշարժ գույքի գործողություններին, մասնավորապես՝ պետական և քաղաքային գույքի սեփականաշնորհման, տարբեր անշարժ գույքի վարձակալման, գնման և վաճառքի գործընթացներին:

Ինչպես ցույց է տալիս փորձը, անշարժ գույքի շուկան անընդհատ փոփոխվում է, նաև եզակի է յուրաքանչյուր երկրի, տարածաշրջանի և քաղաքի համար՝ կախված իրավական դաշտից, ֆինանսավորման պայմաններից, սեփականության ձևերից: Հարկ է նշել, որ զարգացող երկրներում բնակարանի մեծ կարիք ունեն ցածր և միջին եկամուտներ ունեցող ընտանիքները, որոնց հնարավոր չէ դիտարկել որպես անշարժ գույքի շուկայի հնարավոր գնորդներ [5]: Գնորդների հիմնական խումբը, որը ձևավորում է բնակարանների պահանջարկը, կազմում է բնակչության 4...6%-ը, որի մեջ մտնում են բարձր եկամուտներ ունեցող ընտանիքները:

Վերջին տարիներին անշարժ գույքի շուկայում գրանցվում է գնի աճ, որը պայմանավորված է մի շարք քաղաքական և տնտեսական հանգամանքներով, ինչպես նաև պահանջարկի ավելացումով և առաջարկի սահմանափակմամբ: Վերլուծությունները վկայում են, որ պահանջարկն ավելացել է էկոլոգիապես մաքուր անշարժ գույքի նկատմամբ: Բնապահպանական խնդիրների վերաբերյալ իրազեկվածության աճով ավելի ու ավելի շատ մարդիկ փնտրում են սեփականություն, որը կառուցվել է էկոլոգիապես մաքուր նյութերի և տեխնոլոգիաների օգտագործմամբ: Քանի որ անշարժ գույքի գները բարձրանում են քաղաքի կենտրոնում, շատ գնորդներ նախընտրում արվարձաններում գտնվող սեփականությունները, որտեղ բնակարանների գները կարող են լինել ավելի մատչելի, իսկ կյանքը՝ ավելի հանգիստ և էկոլոգիապես հարմարավետ:

Տեխնոլոգիաների զարգացման հետ մեկտեղ ավելի շատ մարդիկ են հետաքրքրվում «խելացի» տներով, որոնք ապահովում են լուսավորության, ջեռուցման, անվտանգության համակարգերի և այլ սարքերի ավտոմատացում և կառավարում բջջային հավելվածի կամ ձայնային կառավարման միջոցով: Որոշ գնորդներ շահագրգռված են անշարժ գույքի մեջ ներդրումներ կատարելով՝ որպես վարձակալությունից եկամուտ ստանալու կամ ժամանակի ընթացքում գույքի

արժեքը բարձրացնելու միջոց: Սա կարող է հատկապես շահավետ լինել գույքի մեծ պահանջարկ և սահմանափակ առաջարկ ունեցող քաղաքներում:

Տարիներ շարունակ Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում գների որոշակի աճ է նկատվում: 2021-2022 թթ. դրությամբ ՀՀ անշարժ գույքի շուկան բնութագրվում էր որոշակի խնդիրներով, օրինակ՝ հիփոթեքային վարկերի բարձր տոկոսադրույքները, բնակարանների գնահատման գործընթացները, մատչելի բնակարանների բացակայությունը հատկապես մայրաքաղաք Երևանում և այլն: Բացի այդ, զբոսաշրջիկների հետաքրքրությունը դեպի Հայաստան մեծանում է, ինչը կարող է հանգեցնել ռեկրեացիոն վայրերում գույքի վարձակալության պահանջարկի աճին: Ընդհանուր առմամբ, Հայաստանում անշարժ գույքի շուկան ունի իր առանձնահատկություններն ու մարտահրավերները, բայց նաև որոշակի հնարավորություններ է առաջարկում ներդրողների և կառուցապատողների համար:

Ուսումնասիրությունները ցույց են տալիս, որ 2021 թ.-ին հանրապետությունում գրանցված գործարքների քանակը 2020 թ.-ի համեմատ աճել է 27,0 %-ով, իսկ Երևան քաղաքում՝ 24,2 %-ով: 2022 թ.-ին հանրապետությունում գների մակարդակը 2021 թ.-ի համեմատ աճել է 16,1 %-ով, Երևան քաղաքում՝ 12,0 %-ով: Աղ.1-ում ներկայացված է 2022 թ.-ի հանրապետությունում իրակա-նացված ընդհանուր գործարքների քանակական համեմատությունը 2021 թ.-ի նկատմամբ:

Աղյուսակ 1

**Շինարարությունն ըստ ք. Երևանի և ՀՀ մարզերի**

Քաղաք, մարզ	Գ ո ռ ծ ա ր ք ն Ե Ր				
	2022 թ. հուլիս	փոփոխում, %	2022թ. օգոստոս	փոփոխում, %	2021թ. օգոստոս
Երևան	5261	-5,4	5560	-4,6	5829
Արագածոտն	1466	20,9	1212	10,8	1094
Արարատ	1350	-12,3	1539	-14,8	1807
Արմավիր	1467	-12,4	1674	13,4	1476
Գեղարքունիք	800	-13,5	925	2,2	905
Լոռի	1219	-9,64	1349	27,0	1062
Կոտայք	3051	-12,7	3494	13,6	3077
Շիրակ	901	-0,8	908	6,6	852
Սյունիք	607	-28,4	848	2,5	827
Վայոց ձոր	295	-26,1	399	21,6	328
Տավուշ	771	-4,7	809	24,5	650
Ընդամենը	17188	-8,2	18717	4,5	17907

Վերլուծությունները վկայում են, որ 2022 թ.-ի օգոստոսին հանրապետությունում գրանցված գործարքների քանակը 2021 թ.-ի օգոստոսի համեմատ աճել է 4,5 %-ով, Երևան քաղաքում նվազել է 4,6 %-ով, իսկ 2022-ի հուլիս և օգոստոս ամիսների համեմատ հանրապետությունում գրանցված գործարքների քանակը նվազել է 8,2 %-ով, իսկ Երևան քաղաքում, 5,4 %-ով [6]:

Անշարժ գույքի շուկան չափազանց զգայուն է, դրա վրա ազդում են բազմաթիվ գործոններ՝ տնտեսական աճի տեմպերը, աղքատության մակարդակը, աշխատավարձերի աճը և այլն: Նշենք,

որ ըստ անշարժ գույքի կադաստրի Պետական կոմիտեի վերջին տվյալների, այս տարվա մայիսին Հայաստանում բնակարանների միջին շուկայական գինն աճել է տարեկան 11 %-ով՝ կազմելով 1279 ԱՄՆ դոլար 1 մ<sup>2</sup>-ի դիմաց: Երևանում բնակարանների գները 2023-ի մայիսին աճել են տարեկան 7,7 %-ով: Ընդհանուր առմամբ, 2023 թ.-ի մայիսին Հայաստանում իրականացվել է անշարժ գույքի 18 176 գործարք, ինչը 2 %-ով ավելի է, քան մեկ տարի առաջ: Ընդհանուր առմամբ առքուվաճառքի գործարքների տեսակարար կշիռը կազմում է 24,3 %, կամ 4408-ը (տարեկան անկումը՝ 13,1 %), իսկ վարձակալության գործարքներինը՝ 5,5 %, կամ 1013-ը (տարեկան 11,8 % աճով) [7]:

Հարկ է նշել, որ Հայաստանի անշարժ գույքի շուկայում նկատվում է մայրաքաղաքից դուրս բնակարանների պահանջարկի աճ: Մայրաքաղաքի բնակիչներից շատերը նախընտրում են տեղափոխվել սակավ մարդաշատ քաղաքներ և ավաններ, ինչը նոր բնակելի համալիրների կառուցման անհրաժեշտություն է ստեղծում և մեծացնում հողատարածքների պահանջարկը:

Սահմանելով և բնութագրելով ՀՀ անշարժ գույքի շուկայի զարգացման առանձնահատկություններն ու ներկա վիճակը՝ անհրաժեշտ է հստակ որոշել անշարժ գույքի կառավարման զարգացման հարցերում իրավիճակի կարևորության ու հրատապության անհրաժեշտությունը: Ընդհանուր առմամբ Հայաստանի և նրա տարբեր տարածաշրջանների տրանսֆորմացիոն տնտեսության պայմաններում անշարժ գույքի կառավարման գիտական հիմքերի զարգացումը մենեջմենթի էվոլյուցիայի տրամաբանական գործընթաց է իր բոլոր ուղղություններով [8]: Վերլուծությունները ցույց են տալիս, որ անշարժ գույքի կառավարումն ապահովում է կենսագործունեության որակական պարամետրերը և ուղղակիորեն նպաստում տնտեսական, քաղաքական և սոցիալական կայունությանը:

### **Նյութեր և մեթոդներ**

Ինչպես հայտնի է, շուկայի իրավիճակի վերլուծության ամենաարդյունավետ մեթոդներից մեկը PESTEL վերլուծությունն է, որը նախատեսված է գործոնների կանխատեսման, բացահայտման և գնահատման համար [9]: Անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդեցություն ունեցող գործոններն ուսումնասիրելու համար կիրառվել է PESTEL մոդելի վերլուծություն:

PESTEL վերլուծություն (քաղաքական, տնտեսական, սոցիալական, տեխնոլոգիական, բնապահպանական և իրավական գործոնների) կատարելիս կարող են օգտագործվել տարբեր գնահատման գործակիցներ՝ յուրաքանչյուր գործոնի կարևորությունը գնահատելու համար [10]: Ընդհանուր առմամբ, PESTEL վերլուծության մեջ գնահատման գործակիցների ընտրությունը կախված է վերլուծության որոշակի առաջադրանքից և նպատակներից, ինչպես նաև առկա ռեսուրսներից և տվյալներից: Մի քանի մեթոդների համադրությունը (օրինակ՝ PESTEL և SWOT) կարող է ապահովել յուրաքանչյուր գործոնի կարևորության ավելի ճշգրիտ գնահատում և բարելավել վերլուծության արդյունքների հիման վրա ընդունված որոշումների որակը [11]:

Քանի որ առաջարկված մեթոդաբանությունը ներառում է որոշ գործոնների ազդեցության գնահատում ինչպես անշարժ գույքի շուկայի, այնպես էլ առանձին կազմակերպությունների վրա, որպես

բաղկացուցիչ կոդիտարկվեն այն գործոնները, որոնք փոխկապակցված են ներքին փոխազդեցությամբ: Նման գործոնների գնահատումը թույլ է տալիս ոչ միայն գնահատել անշարժ գույքի շուկայի զարգացման միտումները, այլ նաև նման մոտեցումը կարևոր է կառավարչական որոշումներ ընդունելու դեպքում [12]:

**Կիրառում**

PESTEL վերլուծությունն օգտագործվում է անշարժ գույքի շուկայի սուբյեկտների նկատմամբ արտաքին միջավայրի «վարքագիծը» կանխատեսելու համար միայն այն դեպքում, եթե բոլոր 6 գործոնների ազդեցությունները համարժեք և օբյեկտիվ գնահատված են: Ուսումնասիրությունների հիման վրա PESTEL-ի վերլուծության գործակիցներից կազմվել է վերլուծական աղյուսակ, որտեղ հաջորդաբար արտացոլվում են գործոնների խմբերը, հնարավորությունները/սպառնալիքները, ինչպես նաև դրանց ազդեցության աստիճանն անշարժ գույքի շուկայի վրա [13]: Գնահատումն իրականացվել է ազդեցության և կարևորության գործոնների բազմապատկմամբ: Մեթոդի վերլուծության ավարտին իրականացվել է ստացված միավորների ընդհանուր հաշվարկ (Total):

Հարկ է նշել, որ որակական արդյունքի հասնելու համար հարցում է իրականացվել առցանց հարթակներում, ինչպես նաև հեռախոսակապի միջոցով՝ ներգրավելով անհրաժեշտ թիրախային խմբերին: Հարցման շրջանակներում հաշվի են առնվել PESTEL-ի վերլուծության գործակիցներից յուրաքանչյուրի դերը, ազդեցության շրջանակները, սպառնալիքները և հնարավորությունները, այդ թվում նաև կարևորության աստիճանը՝ տվյալ կազմակերպության գործունեության շրջանակներում: Վերջնական արդյունքին հասնելու համար հաշվի են առնվել անշարժ գույքի վաճառքի 27 գործակալների շրջանակներում ստացված արդյունքները, որոնք տվյալ ուսումնասիրության մեջ ընդունվել են որպես 100 % և դրանց հիման վրա, յուրաքանչյուր պարամետրի համար ստեղծվել են առաջնային միջինացված տվյալներ:

*Աղյուսակ 2*

*PESTEL վերլուծության գործակիցների միջոցով անշարժ գույքի շուկայի գնահատում*

Գործոն	Գործոնի ազդեցության աստիճանը, (Pi) <sup>1</sup>	Գործոնի կարևորության աստիճանի միջին գնահատական <sup>2</sup>	Կարևորության գործոններ <sup>3</sup>	Սպառնալիք (-) /հնարավորություն (+)	Իրական նշանակության կշիռ
1	2	3	4	5	6
<b>Քաղաքական (P - political)</b>					
Պետական աջակցություն շինարարական կազմակերպություններին	2	3,87	0,3	+	0,03
Հակազնաճային քաղաքականություն	1	2,74	0,2	+	0,01
Բնակչությանն աջակցելու պետական բնակարանային ծրագրեր	3	5,00	0,1	+	0,02
Մրցակցության պետական կարգավորում	2	3,95	0,2	- /+	-0,02/+0,02
1	2	3	4	5	6

Պատերազմական իրավիճակի հավանականություն	3	4,98	0,2	+	0,04
<b>Total P</b>	<b>11</b>	<b>20,54</b>	<b>1</b>	<b>-1/+5</b>	<b>-0,08/+ 0,12</b>
<b>Տնտեսական (E - economic)</b>					
Ներդրումային բիզնես միջավայրում	2	3,78	0,2	+	0,02
Բնակչությանն աջակցելու պետական բնակարանային ծրագրերին	1	2,45	0,2	+	0,01
Շինարարության ոլորտի առանձնահատկությունները	2	3,95	0,2	+	0,02
Բանկային համակարգի զարգացվածության աստիճանը	3	4,86	0,2	+	0,04
Տնտեսական իրավիճակ (ՀՆԱ)	3	4,93	0,2	- /+	-0,04/+0,04
<b>Total E</b>	<b>11</b>	<b>19,97</b>	<b>1</b>	<b>-1/+5</b>	<b>-0,05/+0,13</b>
<b>Սոցիալական (S - social)</b>					
Բնակչության աճը	3	5	0,3	+	0,07
Սպառողների նախասիրությունները	2	3,69	0,1	+	0,01
Ենթակառուցվածքների զարգացման և բարելավման անհրաժեշտությունը	3	5,00	0,3	+	0,07
Գովազդ և հասարակայնության հետ կապեր	1	2,74	0,2	- /+	-0,01/+0,01
Առողջ ապրելակերպ	1	2,87	0,1	-/+	-0,01/+0,01
<b>Total S</b>	<b>10</b>	<b>19,30</b>	<b>1,0</b>	<b>-2/+5</b>	<b>-0,13/+0,17</b>
<b>Տեխնոլոգիական (T-Technology)</b>					
Նոր տեխնոլոգիաների զարգացում	3	4,87	0,2	+	+0,07
Շինարարական սարքավորումների մակարդակ	3	4,79	0,1	-/+	-0,02/+0,02
Սպառողների նախասիրությունները նորարարական շինարարության վերաբերյալ	1	2,05	0,1	- /+	-0,01/+0,01
Ծրագրային մոդելների կիրառում	2	3,99	0,5	+	+0,07
Անհատական ճարտարապետական նախագծեր	2	3,94	0,1	+	-0,01/+0,01
<b>Total T</b>	<b>11</b>	<b>19,64</b>	<b>1,0</b>	<b>-2/+5</b>	<b>-0,04/+0,18</b>
<b>Էկոլոգիական (E -ecology)</b>					
Օգտագործվող նյութերի էկոլոգիական բաղադրություն	3	5,00	0,2	+	0,05
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>

Աղմուկի գործոն	3	4,95	0,1	+	0,02
Մեխանիկական գործոն՝ սեփականության տարածքի (հողամասի) աղբը	3	4,05	0,2	+	0,04
Քիմիական գործոն. մթնոլորտի, հողի և ջրի քիմիական հատկությունների փոփոխություններ	2	3,24	0,1	- /+	-0,01/ +0,01
Գույքի բնական և մարդածին միջավայրի ֆիզիկական պարամետրերի փոփոխություն	1	2,13	0,2	- /+	-0,01/ +0,01
Էկոլոգիապես մաքուր բնական և մարդածին միջավայր	2	3,99	0,2	+	0,03
<b>Total E</b>	<b>14</b>	<b>23,36</b>	<b>1,0</b>	<b>-2/+6</b>	<b>-0,12/+0,16</b>
<b>Օրենսդրություն (L- law)</b>					
Հողային օրենսդրություն	2	3,47	0,2	- /+	-0,02/+0,02
Կարգավորող մարմիններ և ստանդարտներ	2	3,85	0,2	- /+	-0,02/+0,02
Սոցիալական գործոնների վրա ազդող օրենսդրական փոփոխություններ	3	4,98	0,3	- /+	-0,07/+0,07
Քաղաքաշինական օրենսդրություն	3	5,00	0,3	- /+	- 0,07/ +0,07
<b>Total L</b>	<b>10</b>	<b>17,30</b>	<b>1,0</b>	<b>-4/+4</b>	<b>-0,18/+0,18</b>

**Ծանոթություններ.**

1. Գործոնի ազդեցության աստիճանը գնահատվել է հեղինակների կողմից 1-ից մինչև 3 բալային համակարգով
2. Գործոնի կարևորության աստիճանը գնահատվել է 27 վաճառքի գործակալների կողմից՝ միջին թվաբանական հաշվարկով
3. Կարևորության գործոնները գնահատվել են հեղինակների կողմից վերլուծության միջոցով

**Արդյունքներ և քննարկում**

Տվյալների վերլուծությունը ցույց է տալիս, որ օրենսդրական բաղադրիչը ներկայումս գտնվում է նվազագույն շահեկան դիրքում՝ համեմատած Total P-ի, Total T-ի և Total S-ի հետ: Դա վկայում է ընդհանուր կշռված պարամետրը՝ Total L-ը, որի բացասական և դրական արժեքներն հավասար են 0,18-ի, գերազանցելով դրական ազդեցությունը: Եթե վերլուծվեն շրջակա միջավայրի գործոնների խմբի (E) ստացված տվյալները, ապա կարելի է պարզել, որ անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդեցության գնահատման համար շրջակա միջավայրի պարամետրերի կշռված ազդեցությունը կարող է ունենալ ինչպես բացասական, այնպես էլ դրական արժեքներ (-0,12/+ 0,16): Ամփոփելով անշարժ գույքի շուկայի վրա ազդող գործոնների բոլոր ցուցանիշները՝ կարելի է փաստել, որ դրանց ազդեցությունը բավականին մեծ է: Այնուամենայնիվ, բիզնեսը (անշարժ գույքի շուկան դիտարկել որպես բիզնես, կառուցվածք) վախենում է անկանխատեսելիությունից և

անորոշությունից [14]: Հետևաբար, այնպիսի գործոնի ազդեցությունը, ինչպիսին P1-ն է, դա ամենակարևոր սպառնալիքներից է: Ստացված արդյունքը թույլ է տալիս ենթադրել, որ անշարժ գույքի շուկայի վրա տնտեսական գործոնների ազդեցությունն էական է:

Վերլուծությունների արդյունքում ստացվել են ն՛ բացասական, ն՛ դրական արժեքներ, հետևաբար, չափազանց կարևոր է ՀՀ անշարժ գույքի շուկայում հետագա զարգացման ռազմավարություն մշակելու համար սկզբնապես գնահատել վերը նշված գործոնների դինամիկան: Վերլուծությունը թույլ է տալիս նաև բարելավել անշարժ գույքի շուկայում պետական վերահսկողության լծակների ազդեցության արդյունավետությունը:

### Եզրակացություն

Անշարժ գույքի շուկայի վերլուծություն նշանակում է դրա վիճակի, ընդհանուր և առանձին միտումների նպատակային հետազոտություն, այդ թվում նաև զարգացման կանխատեսում ինչպես ընդհանուր, այնպես էլ տարբեր հատվածներում օբյեկտիվ տեղեկատվություն տրամադրելու համար:

Հայաստանում անշարժ գույքի շուկան ունի իր առանձնահատկություններն ու մարտահրավերները, սակայն հեռանկարները կախված են բազմաթիվ գործոններից, այդ թվում՝ երկրի և տարածաշրջանի տնտեսական իրավիճակից, քաղաքական փոփոխություններից և սպառողների նախասիրությունների փոփոխումից:

Հողվածում ներկայացված PESTEL-ի որակական վերլուծությունը պետք է դիտարկել որպես առաջարկվող գործողությունների ծրագիր կամ առաջարկությունների մի շարք, որը կիրառական կլինի անշարժ գույքի շուկայում գործող կազմակերպությունների համար: Առաջարկված մեթոդով լուծվում են հետևյալ խնդիրները. PESTEL գործակիցների հիման վրա ներկա իրավիճակի վերլուծություն և գնահատում, զարգացման դինամիկայի ուսումնասիրություն, վերլուծական ցուցանիշների դինամիկայի համատեղ ուսումնասիրություն, վերլուծական գործակիցների փոփոխության վրա ազդող գործոնների ուսումնասիրություն և կանխատեսում: PESTEL վերլուծության անցկացումն անհրաժեշտ է, քանի որ այն համարվում է անշարժ գույքի շուկայում գործող ձեռնարկությունների ղեկավարության կողմից արձագանքման միջոցառումների մշակման հայեցակարգային հիմնախնդիրների լուծման բանալին:

### Գրականության ցանկ

- [1] **Е.И. Тарасевич**, Анализ инвестиций в недвижимость, МКС, Санкт-Петербург, 2000, 160 с.
- [2] **Է.Մերոսյան, Հ.Բաղդասարյան**, Ռիելթորի մասնագիտությունը Հայաստանում, Գրական հայրենիք, Երևան, 2006, 188 էջ:
- [3] **Ա.Խ.Մարկոսյան**, Պետական գույքի մասնավորեցման արդի հիմնախնդիրները, Բանբեր ԵՊՏԻ 1 (2004) 30-44:
- [4] **Ա. Ասատու, Մ. Մերոսյան, Մ. Սանդրյան**, Անշարժ գույքի էկոնոմիկա, Երևան -Մանմար,

2010, 352 էջ:

- [5] **Б.М. Бедин**, Возможные направления государственного регулирования рынка жилой недвижимости, Байкальский государственный университет (2018) 508-516.
- [6] [www.armstat.am](http://www.armstat.am)
- [7] <https://www.gov.am/am/bodies-under-government/>
- [8] **Ս.Շ. Ստեփանյան, Վ.Փ. Հովհաննիսյան, Ա.Լ. Գրիգորյան**, Անշարժ գույքի էկոնոմիկա և կառավարում, ԵՃՇՊՀ, Երևան, 2007, էջ 58-66:
- [9] **Н.А. Казакова**, Современный стратегический анализ: учебник и практикум- ЮРАЙТ, Москва, 2016, 55-59 с.
- [10] **А.Ю. Меерсон, Е.И. Смирнова**, Методы принятия управленческих решений: практикум, ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», Москва, 2016, 27 с.
- [11] **Н.А. Казакова**, Современный стратегический анализ: учебник и практикум, ЮРАЙТ, Москва, 2016, 55-59 с.
- [12] **А.Ю. Меерсон, Е.И. Смирнова**, Методы принятия управленческих решений: практикум, ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В.Плеханова», Москва, 2016, 27 с.
- [13] **Э.В. Плучевская, А.А. Кондратьева**, Применение PESTEL-анализа для оптимизации систем управления на предприятиях на примере рынка недвижимости, Томский политехнический университет (2017) 85-92.
- [14] **Ю.В. Богатин**, Управленческий учет. Информационное обеспечение рациональных плановых решений фирмы, Финансы и статистика, Москва, 2017, 512 с.

## ОЦЕНКА ПРОБЛЕМ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РА С ПОМОЩЬЮ АНАЛИТИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ PESTEL

**Зара Зауровна Манвелян\*, Лилит Эриковна Саркисян**

*Национальный университет архитектуры и строительства Армении, г. Ереван, РА*

*\*zaramanvelian@gmail.com*

*В статье обобщены основные подходы к анализу состояния рынка жилой недвижимости РА и умеренных тенденций роста последних лет. Был применен аналитический метод PESTEL, который основан на опросах, проведенных среди специалистов отрасли и на анализе аналитических коэффициентов, а также выявлена вероятность проявления влияния и значимости факторов на примере рынка недвижимости. Качественный анализ PESTEL рекомендуется использовать в качестве предлагаемого плана действий по формированию стратегии дальнейшего развития с целью расширения сферы оценки ситуации на рынке недвижимости.*

**Ключевые слова:** *рынок недвижимости, объект недвижимости, PESTEL-анализ, угрозы, возможности, факторы воздействия и значимости*

**ASSESSMENT OF RA REAL ESTATE MARKET ISSUES THROUGH THE PESTEL ANALYTICAL MODEL**

**Zara Manvelyan\*, Lilit Sarkisyan**

*National University of Architecture and Construction of Armenia, Yerevan, RA*

*\*zaramanvelian@gmail.com*

*The article summarizes the main approaches to the analysis of the state of the RA residential real estate market and the moderate growth trends of recent years. The PESTEL analytical method was applied, which is based on surveys conducted among industry professionals and observation of analytical factors, as well as the probability of the influence and importance of the factors was identified using the example of the real estate market. It is recommended to use the qualitative PESTEL analysis as a proposed action plan to form a future development strategy to expand the scope of the real estate market situation assessment.*

**Keywords:** *real estate market, real estate object, PESTEL analysis, threats, opportunities, impact and importance factors*

**Մանվելյան Ջարա Ջառլի, տ.գ.թ. դոցենտ** (ՀՀ, ք. Երևան) - ՃՇՀԱՀ, «Էկոնոմիկայի, իրավունքի և կառավարման» սմբիոն, (+374)93368026, *zaramanvelian@gmail.com*, **Սարկիսյան Լիլիթ Էրիկի** (ՀՀ, ք. Երևան) - ՃՇՀԱՀ, «Էկոնոմիկայի, իրավունքի և կառավարման» սմբիոն, բակալավր, (+374)94797059, *sarkisyanlilit02@gmail.com*

**Манвелян Зара Зауровна, к.т.н., доцент** (РА, г. Ереван) - НУАСА, кафедра Экономики, права и управления, (+374)93368026, *zaramanvelian@gmail.com*, **Саркисян Лилит Эриковна** (РА, г. Ереван)- НУАСА, кафедра Экономики, права и управления”, бакалавр, (+374)94797059, *sarkisyanlilit02@gmail.com*  
**Manvelyan Zara, Doctor of philosophy (Ph.D) in engineering, Associate Professor** (RA, Yerevan) – NUACA, Department of Economics, Law and Management, (+374)93368026, *zaramanvelian@gmail.com*, **Lilit Sarkisyan** (RA, Yerevan) – NUACA, Department of Economics, Law and Management, bachelor student (+374)94797059, *sarkisyanlilit02@gmail.com*

*Ներկայացվել է՝ 11.09.2023թ.*

*Գրախոսվել է՝ 04.10.2023թ.*

*Ընդունվել է տպագրության՝ 20.12.2023թ.*